BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
CHAIRPERSON

Rikors numru 35/2012

Jonathan Grima (ID:284682M)

vs

Peresso Tudor Press Limited (C536)

Illum, 28 ta' Novembru 2016,

Il-Bord;

Ra ir-rikors tar-rikorrent li jghid hekk:

1. Illi l-esponent huwa proprjetarju tal-fond ossija *garage* bin-numru ufficjali 163 fi Triq Psaila, Birkirkara (liema proprjeta` immobbli l-esponent kien akkwista b'titolu ta' donazzjoni minghand in-nanniet paterni John u Anna, konjugi Grima b'kuntratt pubbliku tal-24 ta' Novembru, 2000 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri – kopja hawn annessa bhala Dok.'A').

2. Illi l-ante kawza tal-esponent u cioè nannuh John Grima kien ta b'titolu ta' lokazzjoni l-fuq imsemmi fond ossija garage lis-socjetà intimata permezz ta' kuntratt pubbliku datat 13 ta' Marzu, 1964 in atti Nutar Dottor Anthony Gatt (kopja hawn annessa bhala Dok.'B') ghall-perjodu ta' tnax-il (12) sena u fil-prezent l-imsemmi fond baqa' jigi rilokat lis-socjetà intimata bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi dan il-fond kien gie originarjament mikri bhala garaxx izda maz-zmien l-ante kawza tar-rikorrent kien accetta illi dan il-garage jintuza bhala stamperija.

4. Illi dan il-fond mhu qed isir ebda uzu minnu, la bhala garaxx (u cioè post ghall-ipparkeggjar ta' vetturi) u lanqas bhala stamperija u jinsab dejjem maghluq u fi stat ta' abbandun, vojt u bla uzu ta' xejn ghajr ghal ftit imbarazz li qed jinzammu go fih, u ghalhekk kjarament kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri illi jaghti lok skond il-ligi ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u r-ripreza ta' dan il-fond da parti tas-sid u cioè r-rikorrent.

5. Illi oltre dan is-socjetà konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi, minghajr il-kunsens tar-rikorrent jew tal-ante kawza tieghu, ghamlet xogholijiet infrastrutturali illi permezz taghhom dan il-fond gie mniffed ma' fond iehor li mhuwiex il-proprjeta' tar-rikorrent.

6. Illi oltre dan jirrizulta illi kwalsiasi uzu li sar jew qed isir minn dan il-fond, anke jekk minimu u sempliciment ghall-istivar ta' xi

ftit imbarazz, mhuwiex qieghed isir mis-socjetà intimata u jidher ghalhekk li, minghajr il-kunsens tar-rikorrent jew tal-ante kawza tieghu, il-lokazzjoni giet ceduta jew il-fond in kwistjoni gie sullokat a favur ta' terzi u dan il-fatt ukoll, l-istess bhal fatti riportati fiz-zewg paragrafi precedenti, jaghti lok skond il-ligi ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u r-ripreza ta' dan il-fond da parti tas-sid u cioè r-rikorrent.

7. Illi minkejja li s-socjetà intimata giet interpellata sabiex tirrilaxxja l-pussess vakant tal-fond in kwistjoni a favur tar-rikorrent izda din baqghet inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghal dawn il-mottivi l-esponent jitlob lil dan il-wisq Onorabbli Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u neccessarja, jawtorizza lill-esponent sabiex jirriprendi l-pussess vakant tal-fond urban ossija *garage* bin-numru ufficjali 163 fi Triq Psaila, Birkirkara u jordna lis-socjetà intimata sabiex tizgombra minn gol-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

B'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrent skond il-ligi.

Ra ukoll ir-risposta tas-socjetà intimata li tghid hekk:

1) Illi l-infondatezza tat-talbiet attrici stante illi assolutament mhuwiex minnu illi l-fond de quo mhuwiex qed jintuza u qieghed fi stat ta' abbandun;

2) Illi inoltre, l-infondatezza tat-talbiet attrici stante illi l-uzu tal-fond *de quo* qatt ma gie limitat sabiex jintuza esklussivament bhala stamperija;

3) Illi inoltre, l-infondatezza tat-talbiet attrici fir-rigward tal-allegazzjoni ta' sullokazzjoni u dana stante i) il-kuntratt ta' lokazzjoni innifsu u senjament il-kuntratt pubbliku tat-13 ta' Marzu 1964 atti Nutar Gatt jghid illi l-inkwilin "ikollhom dritt iwellu lil haddiehor", u ii) bhala stat ta' fatt ma tirrizulta l-ebda sullokazzjoni;

4) Illi inoltre u kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat ma saru l-ebda xogholijiet infrastrutturali li kienu jinnecessitaw il-permess tas-sid;

5) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-gurisprudenza ta' dan il-Bord tirritjeni illi certu tibdil anke strutturali jista' jsir mill-inkwilin anke minghajr il-permess tas-sidien jekk dan ikun ghall-ahjar godiment tal-haga mikrija;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' trattazzjoni tal-partijiet u l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrent qieghed jitlob ir-ripreza tal-fond ossija *garage* bin-numru ufficjali 163 fi Triq Psaila, Birkirkara, stante illi (1) bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba non uso, (2) ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja minhabba tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sid, u (3) sullokazzjoni lil terzi. Bl-ispejjez.

Is-socjetà intimata teccepixxi illi (1) l-fond mhux abbandunat u qed jintuza, (2) l-uzu tal-fond qatt ma gie limitat bhal stamperija, (3) illi l-kuntratt jaghti d-dritt lill-inkwilin li jwelli l-fond lill-haddiehor, (4) ma saru l-ebda xogholijiet li kellhom bzonn il-permess tas-sid, (5) certu tibdil strutturali jista' jsir minghajr kunsens tas-sid jekk dan ikun ghall-ahjar godiment tal-haga mikrija. Bl-ispejjez.

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta li l-fond ilu maghluq u abbandunat ghal l-ahhar sentejn qabel gew istitwiti l-proceduri odjerni. Ix-xhieda li dahlu fil-fond meta kien hemm il-problema fil-bitha tal-fond sovrastanti jispjegaw li l-fond minn gewwa kien mitluq. Ir-rapprezentant tal- ARMS, Audrey Ellul, fix-xhieda taghha, a folio 26 tal-process, tghid li fil-fond ma jirrizultax li hemm servizzi tad-dawl u l-ilma, u lanqas fuq isem is-socjetà intimata. Anzi jirrizulta li s-socjetà intimata ghandha servizz f'isimha f'fond bla numru fi Triq Psaila, Birkirkara. Mhux biss izda anke dak il-kont irregistrat f'isem is-socjetà intimata jirrizulta konsum zero skond ix-xhieda ta' l-istess xhud a folio 28 tal-process. Illi ghalhekk jekk dan il-kont jirrizulta li huwa tal-garage meritu tal-kawza, jirrizulta li s-socjetà intimata ma hi taghmel l-ebda uzu minnu ghaliex il-konsum tad-dawl u l-ilma huwa zero u dan f'kont attwali ghall-kuntrarju ta' stima.

Ix-xhieda l-ohra kollha mressqa mir-rikorrenti jixhdu li jghaddu minn quddiem dan il-fond regolarment f'hinijiet differenti tal-gurnata u dejjem jarawh maghluq. Mhux biss izda minn barra l-fond jidher li hu mitluq u ma jintuzax. Huwa sinjifikattiv ukoll illi fil-kontro-ezami tieghu a folio 111, John Grima jghid li originarjament l-post kellu tabella tan-No Parking quddiemu, li però tnehhiet mill-Kunsill peress li l-post ma jintuzax.

Illi rigward il-kawzali tas-sullokazzjoni, ghalkemm mix-xhieda tas-socjetà intimata hemm allegazzjoni li l-fond qed jintuza minn diversi kumpaniji, jirrizulta pero li klawsola hamsa (5) tal-kuntratt tal-kera markat Dok. A u esebit a folio 75 tal-process, jaghti dritt tat-twellija b'certu kundizzjonijiet, u ghalhekk dan il-kawzali ghalkemm pruvat mis-socjetà intimata stess, ma jaghtix lok ghar-ripreza tal-fond.

Illi minkejja li x-xhud tas-socjetà intimata Emanuel Peresso jiddikjara li l-fond inkera bhala garaxx kummercjali, fil-fatt l-iskrittura tghid biss garaxx u ma ssemmiex li ghall-skop kummercjali. Dan ifisser li s-socjetà intimata ma tistax taqbad u tbiddel id-destinazzjoni tal-fond minn garaxx li minnu kienet tiffunzjona stamperija ghall-garaxx illi jintuza, jekk qed jintuza, bhala mahzen, ghaliex hawn ukoll ghandek bdil fid-destinazzjoni tal-fond. L-istess xhud meta xehed fl-2014, a folio 83 tal-process, jikkonferma li s-socjetà intimata kienet ilha "ma toperax minn xi erba' snin", tant li ma ghandhiex impjegati u l-ebda attività kurrenti. Thallas biss il-kera u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma, liema rrizulta li huma zero kif fuq spjegat. Jikkonferma wkoll li "l-fond qeghed jinzamm mill-grupp ghal hazna ta' dawn il-ftit rizmi karti u stationery". U jikkonferma wkoll li "Ma tlabtx permess biex jinfed dan il-bieb". Dan jikkonfermah ukoll fit-tieni xhieda tieghu a folio 123 tal-process, mhux biss izda jghid li ma ngab il-permess

ta' l-ebda sid, jigifieri la tar-rikorrent u lanqas ta' sid il-garaxx l-iehor, sabiex isir dan it-tniffid.

Illi anke r-ritratti esebiti a folio 94 tal-process juru li l-fond ma hux qed jigi uzat. Sahansitra fir-ritratti, apparti li ma jurux xi volum kbir ta' karti li qed jigu mahzuna, sahansitra jidhru numru ta' pallets vojta fuq xulxin.

Illi l-unika xhieda li tressaq is-socjetà intimata huma Emanuel Peresso u il-Perit Ian Camilleri. Is-socjetà intimata ma resqet l-ebda xhieda biex turi kemm tuza l-fond frekwentament, haga li setghet facilment taghmilha jekk tassew il-karti li hemm fil-fond ghadhom jintuzaw. Dan ghaliex biex jittiehdu dawn il-karti fizikament mill-fond irid ikun hemm xi hadd, xi impjegat jew impjegati sabiex jaghmlu dan ix-xoghol. Mhux biss lanqas resqet xi tip ta' prova li turi b'liema mod qed jigu utilizzati l-imsemmija karti biex issostni l-eccezzjoni taghha li qed tuza dan il-fond. Hemm biss ix-xhieda moghtija minn xhud wiehed dwar tali uzu. Il-Bord huwa tal-fehma li x-xhieda ta' dan ix-xhud biss ma hiex bizzejjed biex issostni l-eccezzjoni tal-uzu mressqa mis-socjetà intimata.

Illi din il-kawzali giet ezaminata diversi drabi mill-Qorti: ***Louis Agius Vs Sylvio Zammit***, Appell Superjuri, deciza 10 ta' Mejju 1989, ***Paul Zammit Vs Salvatore Mizzi***, Appell Superjuri, deciza 14 ta' Lulju 1988, ***Lorenza Dalli Vs Giuseppe Spiteri***, Appell Superjuri, deciza 27 ta' Mejju, 1963. L-aktar element pertinenti huma l-fatti tal-kaz, li fl-ebda kaz ma huma l-istess, u konsegwentament iwasslu ghal decizjonijiet diversi.

Illi huwa car illi fil-kawza odjerna s-socjetà intimata m'ghadhiex taghmel uzu mill-imsemmi fond u r-rikorrent prova ampjament il-kawzali tan-non uso li taghti lok ghar-ripreza tal-fond.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum, bl-ispejjez kontra s-socjetà intimata.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur